

南雄市“三旧”改造实施细则

为确保我市“三旧”改造工作规范、健康有序开展，稳步推进我市“三旧”改造工作，提高节约集约用地水平，根据《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）等文件精神，结合我市实际，特制定本实施细则。

第一章 总则

第一条 改造类型

“三旧”改造包括下列类型：

（一）全面改造，是指以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发，或者对“三旧”用地实施生态修复、土地复垦；

（二）微改造，是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，以改变功能、整饰修缮、完善公共设施等方式对“三旧”用地进

行综合整治；

(三)混合改造,是指部分全面改造和微改造相结合的类型。本细则只针对全面改造类型。改造面积原则上不得低于15亩。

第二条 改造原则

实施“三旧”改造应当遵循政府引导、市场运作、尊重历史、分类施策、统筹规划、共建共享的原则。

第三条 机构设置

市成立“三旧”改造工作领导小组,由市长任组长,分管副市长任副组长,市政府办、市委宣传部、法院、检察院、公安局、自然资源局、城管局、住建局、发改局、财政局、工信局、文广旅体局、农业农村局、税务局、商务局、人社局、生态环境局南雄分局、林业局、应急管理局、市场监督管理局、交通运输局、韶关市公共资源交易中心等相关部门的主要负责人为领导小组成员。领导小组下设办公室(以下简称市“三旧”办),设在市自然资源局,负责办公室日常工作。办公室主任由分管副市长兼任,办公室副主任由政府办、自然资源局负责人兼任,办公室成员从相关单位抽调。

市“三旧”改造工作领导小组负责统筹全市的“三旧”改造工作,负责指导、督促各镇街和成员单位的工作。各领导小组成员依职能对“三旧”改造项目进行联合监管。

第四条 部门职责

(一)各镇人民政府(街道办事处):负责辖区内“三旧”

改造项目实施的协调和组织工作；负责“三旧”改造社会维稳工作；调处“三旧”改造项目中的各种利益冲突纠纷；负责集体建设用地的“三旧”改造项目的相关工作：如改造范围内的地上附着物等资产的入户调查工作、拟定改造范围内地上附着物等资产的收购补偿标准和公告（含预公告）并报市政府批准、核算“三旧”改造收购成本并报市住建局审核、与收购企业签订委托收购合同、审核收购企业与所有权人签订的征地合同和房屋收购合同、根据委托收购合同对收购企业的履约情况进行跟踪监管、核定“三旧”改造项目范围改造前建筑占地面积和总建筑面积、核准回迁房总建筑面积、将“三旧”改造地块交付给竞得人等。

（二）市自然资源局：负责“三旧”改造范围内的农用地转用、征收土地等用地报批手续；负责提供土地抵押查封情况；负责编制和更新市“三旧”改造专项规划，并依据国土空间规划和“三旧”改造专项规划等相关上层规划，结合其他用地情况，协助市“三旧”办确定“三旧”改造范围红线；负责出具拟改造项目地块规划条件、选取土地评估公司进行土地评估；对“三旧”改造项目提出部门职责意见；负责审核“三旧”改造项目是否符合回迁房的规划设计方案，负责办理“三旧”改造项目的规划审批手续；负责土地确权、登记等管理工作。

（三）市城市管理和综合执法局：负责“三旧”改造范围内违章建筑的拆除工作，对“三旧”改造项目提出部门职责意见；由市国有土地上房屋征收与补偿服务中心负责国有建设用地的

“三旧”改造项目（协助属地镇人民政府（街道）进行集体建设用地改造）相关工作：如改造范围内的地上附着物等资产的入户调查工作、拟定改造范围内地上附着物等资产的收购补偿标准和公告（含預告）并报市政府批准、核算“三旧”改造收购成本并报市住建局审核、与收购企业签订委托收购合同、审核收购企业与所有权人签订的《房屋收购合同》、根据委托收购合同对收购企业的履约情况进行跟踪监管、核定“三旧”改造项目范围改造前建筑占地面积和总建筑面积、核准回迁房总建筑面积、将“三旧”改造地块交付给竞得人等；并协助属地镇人民政府（街道）进行集体建设用地的“三旧”改造项目相关工作。

属地镇人民政府（街道办）与市国有土地上房屋征收与补偿服务中心合称“征收部门”。

（四）市住房和城乡建设局：负责“三旧”改造涉及违法建设治理、市政配套设施建设监督、历史建筑保护利用等工作；房产管理部门负责核实改造范围内房屋的抵押查封情况；造价部门负责核准“三旧”改造项目范围改造前容积率，审核征收部门核算的收购成本。

（五）市发展和改革局：负责“三旧”改造中涉及投资项目的立项等工作。

（六）市财政局：负责土地出让金的拨付和使用监督工作；负责收购保证金的管理；负责出具“三旧”改造范围内国有资产的处置意见和具体的补偿方案，对“三旧”改造项目提出部门职

责意见。

（七）市工业和信息化局：负责对旧厂房改造提出职能意见，负责对制造业企业“亩均效益”进行综合评价等工作。

（八）市农业农村局：负责对旧村庄改造提出职能意见，负责指导农村集体经济组织做好集体资产管理等工作。

（九）生态环境局南雄分局：负责对建设用地土壤污染用地状况调查工作进行监督管理；负责对企业提交的环评资料及生态环境保护工作提出意见和要求，对土壤环境污染行为进行监督等工作。

（十）市文化广电旅游体育局：负责对“三旧”改造中的不可移动文物做好保护及活化利用等工作。

（十一）市税务局：负责落实“三旧”改造税收指引，加强税收政策解读和宣传，研究解决“三旧”改造税收实务问题。

（十二）韶关市公共资源交易中心：负责实施确定改造主体的网上公开招拍挂相关工作。

（十三）市检察院、公安局、商务局、人社局、林业局、应急管理局、市场监督管理局、交通运输局等相关部门在各自职责范围内做好“三旧”改造倒逼促改和实施联合监管等工作。

第二章 改造程序

第五条 改造流程

全市“三旧”改造项目的实施分为三个阶段，分别为启动前期工作阶段、收购企业确定阶段和改造主体确定阶段。其中启动

前期工作阶段原则报市委常委会审议通过后启动；收购企业确定阶段由市“三旧”改造工作领导小组集体讨论同意并报市政府审批通过且公示无异议后确定收购企业；改造主体确定阶段通过网上公开招拍挂的方式确定改造主体（土地使用权人）。

第六条 启动前期工作阶段

有意改造的企业向市“三旧”办提出书面申请（包括但不限于拟改造地块范围、面积、现状等基本情况，企业实力、改造意愿、拟改造方案、资金筹措、保障措施，以及可行性研究等，可另附件），由属地镇人民政府（街道办）、市“三旧”改造工作领导小组成员及相关政府部门根据各自职能进行初审后，由市自然资源局报请市委常委会审议通过后启动项目前期工作。

第七条 收购企业确定阶段

（一）**确定改造范围**：市“三旧”办组织征收部门、市自然资源局及其他相关单位进行现场勘查和地籍调查，并结合地块的现状与规划等相关情况确定改造范围。

（二）**入户调查**：征收部门牵头组织相关单位在改造范围开展入户调查登记，了解住户的改造意愿以及地上地下管线与设施等基本情况。涉及国有资产的，由市财政局出具相关意见。

（三）**实地测量**：“三旧”改造范围内同意改造的房屋所有权人户数达到80%的，委托有测绘资质的单位对改造范围内的地上附着物及现状进行测量，结合入户调查情况、需拆迁房屋建筑面积及改造范围面积经征收部门核定后由自然资源局形成现状容积

率。

（四）规划编制：市自然资源局可以根据实际需要，以国土空间总体规划为基础，组织编制“三旧”改造专项规划，报南雄市人民政府同意。市自然资源局或者属地镇人民政府（街道办）可以根据“三旧”改造需要划定改造单元，组织编制或者修改改造单元范围内的国土空间详细规划，并对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，经市规委会审议后，按照规定报南雄市人民政府批准。

市自然资源局根据国土空间规划及“三旧”改造专项规划等相关上层规划，综合考虑地块所在区域、使用性质、用地规模、拆迁量及现状容积率等因素，出具“三旧”改造地块规划条件。其中规划容积率在“三旧”改造专项规划等规划正式实施前，须根据现状容积率设置，若现状容积率小于 2.5，则规划容积率不得超过 4.8；若现状容积率达到 2.5 且小于 3.0，则规划容积率不得超过现状容积率的 2 倍；若现状容积率达到 3.0 或以上，则规划容积率不得超过现状容积率的 2.5 倍，具体容积率上限须根据城市规划管控和各项目地块实际情况设置，并由市规委会审议确定。

（五）土地评估：市自然资源局选取有资质的土地评估公司，根据拟改造地块的规划条件进行净地评估。

（六）收购企业确定和项目正式启动：“三旧”改造范围内同意改造的房屋所有权人户数及房屋建筑面积同时达到 80%的，根据有意向收购企业的申请资料、市委常委会审议结果和项目地块

现状、规划、土地评估和入户调查等基本情况，由市“三旧”改造工作领导小组会议集体讨论确定“三旧”改造项目的收购企业（存在两家或以上企业提出申请的，原则上以综合评估的方式确定收购企业）并由市自然资源局组织编制改造方案报南雄市人民政府审批。审批同意后项目正式启动，同时将“三旧”改造项目收购企业确定情况在市政府门户网站上公示7天。

（七）改造預告：征收部门根据入户调查情况拟定改造預告，預告須明确收购补偿标准及收购企业确定情况，并告知被收购人收购合同从正式的改造公告下发之日起生效（正式改造公告于网上公开竞价确定改造主体成交，且征收部门将改造地块按现状交付给竞得人后30天内由市政府批准发布，正式改造公告須注明改造主体确定情况）。改造預告经市政府批准后，参照改造公告进行张贴。改造預告在具体项目收购企业公示无异议确定后进行张贴。

（八）收购委托：收购企业确定情况公示期满且无异议后，由征收部门与收购企业签订《委托收购合同》（合同中須明确收购保证金、收购时限、权利和义务等内容），委托收购企业按照项目改造預告在改造范围内开展地上附着物等的收购工作。

（九）其他要求

1、**收购保证金：**收购企业須向市财政专户繳交收购保证金，收购保证金用作确保收购企业按时依法依规完成地上附着物的收购工作并参与公开招拍挂确定改造主体。收购保证金按净地评估

价的 10%，且不低于人民币 200 万元进行设置。

2、收购时限：由征收部门根据改造范围地上附着物的实际情况确定，收购企业须在规定时限内完成改造地块范围内的收购工作。

3、收购企业凭《委托收购合同》严格按照市人民政府公布的对应项目的房屋收购补偿方案开展项目范围内地上附着物等的收购工作，与所有权人签订《房屋收购合同》，并应将《房屋收购合同》等资料交给征收部门审查、备案，内容由征收部门核定。

4、在改造主体确定且张贴正式改造公告之前，收购企业只能与改造范围内的所有权人签订收购合同，完成改造范围内所有地上附着物的收购工作，不得开展地上附着物拆除、住户搬迁以及相关收购费用支付等工作。

4、网上公开招拍挂确定“三旧”改造项目的改造主体后，若改造主体与收购企业非同一企业，原收购企业与被收购人签订的《房屋收购合同》中的权利及义务自动转移给改造主体。

5、回迁房的规划设计方案：收购企业根据改造范围需进行安置补偿的情况及市自然资源局出具的规划条件，编制回迁房的规划设计方案，并报市规划服务中心审批。

第八条 改造主体确定阶段

（一）网上公开确定改造主体的条件：收购企业完成对地上附着物等收购工作（收购企业须将已收购的房地产资料、证件等全部资料交给征收部门保管和审核），并由征收部门移交给不动

产登记中心注销全部产权证后，收购企业凭征收部门出具的《收购情况确认书》等资料向市“三旧”办提出申请，经市“三旧”改造领导小组集体讨论同意后，可进行网上公开招拍挂确定改造主体。

（二）收购成本：由征收部门依据市政府批准的房屋收购补偿方案进行核定，其中国有建设用地改商的改造项目涉及回迁安置房的统一按 3200 元/m²核算相应的成本，集体建设用地改商的改造项目涉及回迁安置房的统一按 2200 元/m²核算相应的成本（具体为回迁安置房的建筑成本以及相应的土地价值）。

（三）交易起始价：净地评估结果扣除收购成本后加上土地出让业务费（含土地评估费、地质灾害危险性评估费、测绘费、规划设计费等），经市“三旧”改造工作领导小组会议集体讨论决定。

如按前款要求，出现负地价、零地价的，则按以下方法确定交易起始价：改造项目规划总面积 5 亩以下（含 5 亩）按 ¥25 万元加上土地出让业务费计算，5 亩以上且 20 亩以下（含 20 亩）的按每亩 ¥5 万元加上土地出让业务费计算，20 亩以上的由“三旧”改造工作领导小组会议集体讨论决定。

如按本条第一款确定的价格低于按本条第二款核定的价格，则按本条第二款计算并经市“三旧”改造工作领导小组会议集体讨论决定。

（四）收购保证金：用作地上附着物的拆迁、拆迁户收购工

作的保证金，按委托收购合同中确定的收购保证金的金额进行设置。若改造主体与原收购企业非同一企业的，改造主体须在参与网上交易竞买前向市财政专户缴交收购保证金，否则竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回，同时本标的重新公开竞价确定改造主体；若改造主体是原收购企业的，其在收购企业确定阶段缴交的收购保证金可直接转为该保证金，无须重复缴交。

改造主体按期缴交地价款的且完成地上附着物收购和拆除的，可申请全部退还收购保证金（不计利息）。逾期缴交地价款的，须按《国有建设用地使用权出让合同》的约定缴纳违约金，违约金可由市自然资源局通知市财政直接在收购保证金中扣除。

（五）拆迁安置工作：改造主体须严格按照市规划服务中心审批通过的回迁房规划设计方案及已签订的收购协议无偿提供回迁安置房给拆迁户，并承担该项目地块范围内全部拆迁补偿安置工作和地上附着物拆除工作以及由此产生的所有费用。与此同时，改造主体须优先在该项目地块确定的具体建设方案中预留整宗地的拆迁安置房，由征收部门核清拆迁安置面积和安置房的具体位置，当项目地块达到预售条件后由住建部门根据征收部门核准的拆迁补偿面积，按建设总面积和安置面积比例办理预售。

（六）监管协议：改造主体应与出让方签订项目监管协议，并作为土地出让合同附件，市“三旧”改造工作领导小组成员单位与相关政府部门按照出让合同及监管协议约定，对“三旧”改造项目进行联合监管。

（七）其他要求

1、若改造主体与收购企业非同一企业，且原收购企业参与了改造主体公开竞价并报价的，则竞得人须在签订《网上交易成交确认书》后一个月内按征收部门核定的13%管理费和资金成本支付给原收购企业。原收购企业缴交的收购保证金在原收购企业与改造主体完成交接并理顺所有关系后，由征收部门一次性退回全部收购保证金（不计利息），是否完成交接和理顺所有关系由征收部门负责核定。如改造主体未能按时补偿给收购企业，则竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回，同时本标的重新公开网上招拍挂确定改造主体。

2、若改造主体与收购企业非同一企业，且原收购企业并未参与网上公开竞价并报价的，原收购企业缴交的收购保证金不予退回，且竞得人无须向收购企业支付13%的管理费和资金成本，该费用由收购企业自行承担。

3、网上公开招拍挂确定改造主体流拍的或者改造项目未能进入改造主体确定阶段的，由收购企业自行承担因开展收购工作所发生的管理费和资金成本，原收购企业缴交的收购保证金也不予退回。

第三章 监督管理

第十条 收购企业如出现以下情形之一的：一是收购企业不能按时完成地上附着物等的收购工作的；二是收购企业不能按照《授权收购合同》约定，在收购阶段对地上附着物进行拆除、让住户

搬迁或支付相关收购费用的；三是收购企业使用暴力、胁迫等非法手段开展收购工作的。收购企业须自行承担一切后果，解决所有后续问题并承担所有费用，同时征收部门有权解除与收购企业签订的《委托收购合同》，并依法追究收购企业责任，且应将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制参与我市其他“三旧”改造项目。

第十一条 改造主体不能按照改造方案、出让合同及监管协议等约定实施改造的，按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）等规定实施处罚，由此造成的违约责任和一切后果及相关所有费用由改造主体自行承担。对改造主体造成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第 53 号）等规定处理，对改造主体违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规实施改造的，依法追究法律责任。

第四章 退出机制

第十二条 企业主动退出的，经征收部门核实未进行房屋拆迁等任何未违反本细则相关规定，可由市“三旧”办报市政府批准同意后，由征收部门发布公告，同时在市政府网站公示，无异议的可终止该企业改造该项目。

若经征收部门核实违反本细则相关规定，须由企业承担相关违约责任并承担所有赔偿等费用后，再由市“三旧”办报市政府批，批准同意后，由征收部门发布公告，同时在市政府网站公示，

无异议的可终止该企业改造该项目。

第十三条 政府因规划调整等原因要求企业退出的，经征收部门核实未进行房屋拆迁等任何未违反本细则相关规定的，可由征收部门核定企业前期投入费用，由市“三旧”办报市政府批准同意后予以合理补偿，并由征收部门发布公告，同时在市政府网站公示，无异议的可终止该企业改造该项目。

若经征收部门核实违反本细则相关规定，须由企业承担相关违约责任并承担所有赔偿等费用后，再由征收部门核定企业除违反规定应承担的费用外的其他前期投入费用，由市“三旧”办报市政府批准同意后予以合理补偿，并由征收部门发布公告，同时在市政府网站公示，无异议的可终止该企业改造该项目。

第四章 附 则

第十四条 本细则由市“三旧”改造工作领导小组办公室负责解释。

第十五条 本细则自公布之日起施行。原南雄市人民政府2018年2月2日印发的《南雄市“三旧”改造实施暂行办法》同时废止。